

News Flash

29. ledna 2024



**Novela 2024: Co se mění
v dani z nemovitých věcí**

Novela 2024: Co se mění v dani z nemovitých věcí

V souvislosti s konsolidačním balíčkem dochází k rozsáhlým změnám také ve zdanění nemovitých věcí. Kromě **navýšení sazeb o zhruba 80 %** si novela klade za cíl **vyjasnit** některé **problematické otázky** při správě daní a **odstranit systematické výjimky**, které byly důsledkem nesouladu mezi údaji zapsanými v katastru nemovitostí a skutečností.

Většina změn je účinná od 1. ledna 2024, a tudíž se poplatníků poprvé dotkne již při zpracování daňového přiznání k dani z nemovitých věcí pro rok 2024. Mimo to novela obsahuje dalších 16 změn, které mají odloženou účinnost od roku 2025.

Níže pro vás shrnujeme ty nejzásadnější změny **účinné od 1. ledna 2024**.

Daň z pozemků

Nadále zůstává zachováno, že s výjimkou stavebních pozemků a zpevněných ploch je pro aplikace daně z pozemku stěžejní formální stav zapsaný v katastru nemovitostí.

Vodní plochy

Pozemky evidované v katastru nemovitosti jako „vodní plocha“, bez ohledu na jejich způsob využití evidovaný v katastru nemovitostí, nejsou předmětem daně. Poplatníci, kteří doposud přiznávali daň z rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu rybu (uvedené ve výjimce textace zákona), již nově nebudou dani podléhat.

Stavební pozemek

Stavební pozemek může nově vzniknout i na pozemku, který je již z části zastaven stavbou nezapsanou v katastru nemovitosti (což dosavadní znění zákona vylučovalo). Pro naplnění definice stavebního pozemku tedy postačuje, aby daný pozemek nebo jeho část byl určen dle pravomocného povolení stavby podle stavebního zákona k zastavění zdanitelnou stavbou. Pokud vznikne poplatníkovi dle nové definice stavební pozemek, má povinnost podat daňové přiznání a o této změně informovat správce daně.

Zpevněné plochy pozemků

Doposud bylo možné, aby zpevněná plocha vznikla poplatníkovi pouze na pozemku zapsaném v katastru nemovitosti jako „ostatní plocha“ nebo „zastavěná plocha a nádvoří“. Nově dochází k vypuštění této podmínky a zpevněná plocha může vzniknout na jakémkoliv druhu pozemku. Mimo to se upřesňuje, že u pozemků, které podnikatel zařadí do obchodního majetku, je automaticky naplněna podmínka „využití k podnikání nebo v souvislosti s ním“. Pokud vznikne poplatníkovi dle nové definice zpevněná plocha pozemků, má povinnost podat daňové přiznání a o této změně informovat správce daně.

Nevyužitelné nebo obtížně využitelné pozemky

Novela zařazuje nové dvě skupiny pozemků evidované v katastru nemovitostí jako „ostatní plocha“ se způsobem využití:

- „neplodná půda, mez, stráž, zamokřená plocha a zeleň“ (předmět daně „W“) – sazba daně 0,08 Kč/m²,
- „jiná plocha“ (předmět daně „Q“) – sazba daně 0,35 Kč/m².

Daň ze staveb a jednotek

Při aplikaci sazeb daně ze staveb a jednotek vychází poplatník většinou ze skutečného využití nemovitosti. Počínaje novelou 2024 dochází u garáží a budov pro rodinnou rekreaci ke změně. Nově bude u těchto nemovitostí uplatněn čistě formální přístup vycházející z údajů uvedených v katastru nemovitostí.

Garáž a stavba pro rodinnou rekreaci

Zdanění garáží a staveb pro rodinnou rekreaci bude nově navázáno na způsob využití „garáž“ a „stavba pro rodinnou rekreaci“ zapsaný v katastru nemovitosti (bez ohledu na jejich skutečné využití). Nadále platí, že v případě, že by převažující část podlahové plochy nadzemní části stavby byla používána k podnikání nebo by šlo o stavbu zařazenou v obchodním majetku, uplatní se dosavadní textace zákona. Daná stavba tak bude podléhat sazbě odpovídající zdanitelným stavbám pro podnikání. Nebude-li způsob využití v katastru uveden nebo zde nebude stavba vůbec zapsána, aplikují se pro rok 2024 dosavadní pravidla. Pro zdanění tedy bude určující skutečný stav využití.

Ve vztahu k uvedeným změnám vzniká poplatníkům povinnost podat daňové přiznání pouze u garáží (tj. pokud poplatník stavbu s využitím „jiná stavba“ dříve danil jako garáž nebo pokud poplatník stavbu s využitím „garáž“ danil jako příslušenství k obytnému domu). Změna ve zdanění staveb pro rodinnou rekreaci (ať už dle skutečného užití či dle zápisu v katastru) nestanovuje poplatníkovi povinnost podat daňové přiznání.

Stavby a jednotky užívané k podnikání

Dosavadní úprava ukládá poplatníkům aplikovat zvýšenou sazbu daně podle daného druhu podnikání, pokud je převažující část podlahové plochy nadzemní části stavby či jednotky využívána k podnikání. Není-li daná stavba či jednotka využívána k podnikání v převažující výši, je daněna standardní sazbou. Nicméně samotná výměra, resp. upravená podlahová plocha prostoru využívanému k podnikání, podléhala tzv. zvýšení daně. To však platí pouze za předpokladu, že prostor využívaný k podnikání je nebytovým prostorem v obytném domě či jednotce. Mezi odbornou veřejností se proto do nedávna vedly diskuse, zda se použitím prostoru určeného pro bydlení k podnikání stává prostor nebytový. Tuto nejasnost odstraňuje novela 2024. Ta potvrzuje, že s výjimkou nových pravidel pro zdanění ubytovacích služeb tomu tak není a zvýšení daně podléhají pouze nebytové prostory.

Zdanění prostor pro ubytovací služby

Pokud poplatník v obytném domě či jednotce určené pro bydlení využívá část prostor (ať již bytových či nebytových) pro podnikání ve formě ubytovacích služeb, podléhá daná výměra, resp. upravená podlahová plocha, vždy zvýšení daně. Jedná se o novinku s účinností od 1. ledna 2024, která platí pouze pro ubytovací služby. Pokud tedy poplatník žije například v rodinném domě, jednu z místností nebo vrchní patro rekreačně pronajímá a nabízí k ubytování doplňkové služby (např. úklid, ložní prádlo, opravy, snídaně), bude pronajímáný prostor nově podléhat zvýšení daně. K identifikaci, zda poskytovaná služba představuje službu ubytovací nebo prostý nájem nemovité věci, lze použít dříve zveřejněnou [informaci](#) na stránkách finanční správy.

Ostatní změny

Nové právní tituly, kdy je poplatníkem uživatel

Dle dosavadního výkladu zákona byl za poplatníka daně z nemovitých věcí ve vlastnictví ČR, se kterými je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, považován nájemce či pachtýř. Nová úprava účinná od 2024 rozšiřuje právní tituly, při nichž je uživatel v postavení poplatníka, dále na užití nemovité věci na základě smlouvy o výpůjčce, výprose či bez právního titulu.

V této souvislosti je příhodné také zmínit, že v roce 2024 přejde zhruba 152 tisíc pozemků a 4 tisíce staveb neznámých či nedostatečně identifikovaných vlastníků na stát. Vzhledem k tomu, že s těmito nemovitostmi bude hospodařit příslušný Státní pozemkový úřad a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, stanou se novými poplatníky těchto nemovitostí jejich uživatelé a budou povinni o této změně informovat správce daně prostřednictvím daňového přiznání.

Osvobození od daně

- Rozšíření osvobození nemovitostí sloužících vymezeným veřejně prospěšným právními osobám nebo zařízeními také na **spolky zdravotně postižených občanů, zařízení služby péče o dítě v dětské skupině nebo podle zákona upravujícího poskytování služby péče o dítě v dětské skupině nebo sociální družstvo**.
- Zrušení většiny dosavadních osvobození nemovitých věcí pro poplatníky v **odpadovém hospodářství**. Zachováno zůstává osvobození nemovitostí sloužících výlučně k **asanaci kontaminovaných pozemků, podzemních vod a objektů**.
- Rozšíření osvobození pozemků umístěných na zvláště chráněných územích dle předpisu o ochraně přírody a krajiny nově na pozemky **zařazené v národních parcích v zóně přírodě blízké**.
- Úprava podmínek pro využití osvobození pozemků s imisními lesy „A a B“ v návaznosti na druh pozemku evidovaný v katastru nemovitostí.
- Nové osvobození pro ostatní plochy se způsobem využití **neplošná půda, zamokřená plocha, mez, stráž, zeleň, jiná plocha na základě obecně závazné vyhlášky**, jenž je obec povinna zveřejnit do 1. října předcházejícího roku.
- Rozšíření dosavadního osvobození u zdanitelných staveb také na zdanitelné jednotky **přenosové, přepravní nebo distribuční soustavy nebo rozvodného tepelného zařízení** podle energetického zákona

Výpočet daně

Do nového znění zákona jsou zakotveny postupy výpočtu daně na jednotlivých výpočtových listech a pravidla pro zaokrouhlování, které byly doposud uvedeny pouze v pokynech k vyplnění daňového přiznání.

Inflační koeficient

Novela 2024 zavádí inflační koeficient, kterým bude pronásobena výsledná daňová povinnost. Pro rok 2024 byl stanoven koeficient ve výši 1,0. Meziročně může inflační koeficient vzrůst až o 20 %. Změna inflačního koeficientu bude vždy zveřejněna do 30. června předcházejícího roku prostřednictvím sdělení Ministerstva financí ve Sbírce zákonů. Inflační koeficient nebude uplatněn u zemědělských pozemků

(resp. bude vždy 1,0), kde je nárůst ceny půdy reflektován již použitím průměrných cen pozemků stanovených ve vyhlášce.

Minimální daň

Ve vazbě na zvýšení sazeb došlo k navýšení minimální daňové povinnosti z 30 Kč na 50 Kč (u spoluvlastnického podílu z 50 Kč na 90 Kč).

S daní z nemovitých věcí vám rádi pomůžeme. Neváhejte se obrátit na náš tým [daňových poradců](#).

Upozornění

Vezměte prosím na vědomí, že současné vydání newsletteru bylo připraveno pro obecnou orientaci v dané problematice a nenahrazuje vlastní odborné poradenství poskytnuté ve vztahu ke konkrétní situaci. Z důvodu průběžných změn v legislativní oblasti mohou být některé informace po zveřejnění v newsletteru předmětem dalšího vývoje a změn. Za tyto změny nenese společnost Accace odpovědnost a nezodpovídá tedy ani za možné vzniklé škody a možná rizika vyvolaná změnou stávající legislativy.

Chcete dostávat náš newsletter pravidelně?

**Přihlaste se
k odběru novinek!**

Kontakt

Magdalena Hoang

Senior Tax Consultant

E-mail: magdalena.hoang@accace.com

Tel: +420 222 753 480



O Accace

Accace je aktivním a spolehlivým partnerem společností, které hledají špičkové poradenské a outsourcingové služby. Na náročné potřeby klientů odpovídáme chytrými řešeními, moderními technologiemi, lidským přístupem a mezinárodním přesahem. V České republice je nás již téměř 270 a pracujeme pro více než 500 firem, od start-upů přes malé a střední podniky až k nadnárodním korporacím. V rámci skupiny Accace máme již přes 800 odborníků, kteří poskytují komplexní služby více než 2 000 zákazníkům.

O Accace Circle

Celosvětově působí Accace pod značkou Accace Circle, což je obchodní uskupení profesionálních poradců a poskytovatelů BPO služeb. Spojuje nás zápal pro věc a důraz na špičkovou kvalitu poskytovaných služeb bez ohledu na státní hranice. Globální zastoupení máme ve více než 50 zemích a sdružujeme téměř 2 500 profesionálů. Naše klientela čítá více než 15 000 zákazníků z různých oborů, převážně středně velkých firem a mezinárodních společností z žebříčku Fortune 500. Měsíčně zpracováváme zhruba 200 000 výplatních pásek.

Pro více informací prosím navštivte www.accace.cz a www.circle.accace.com.

